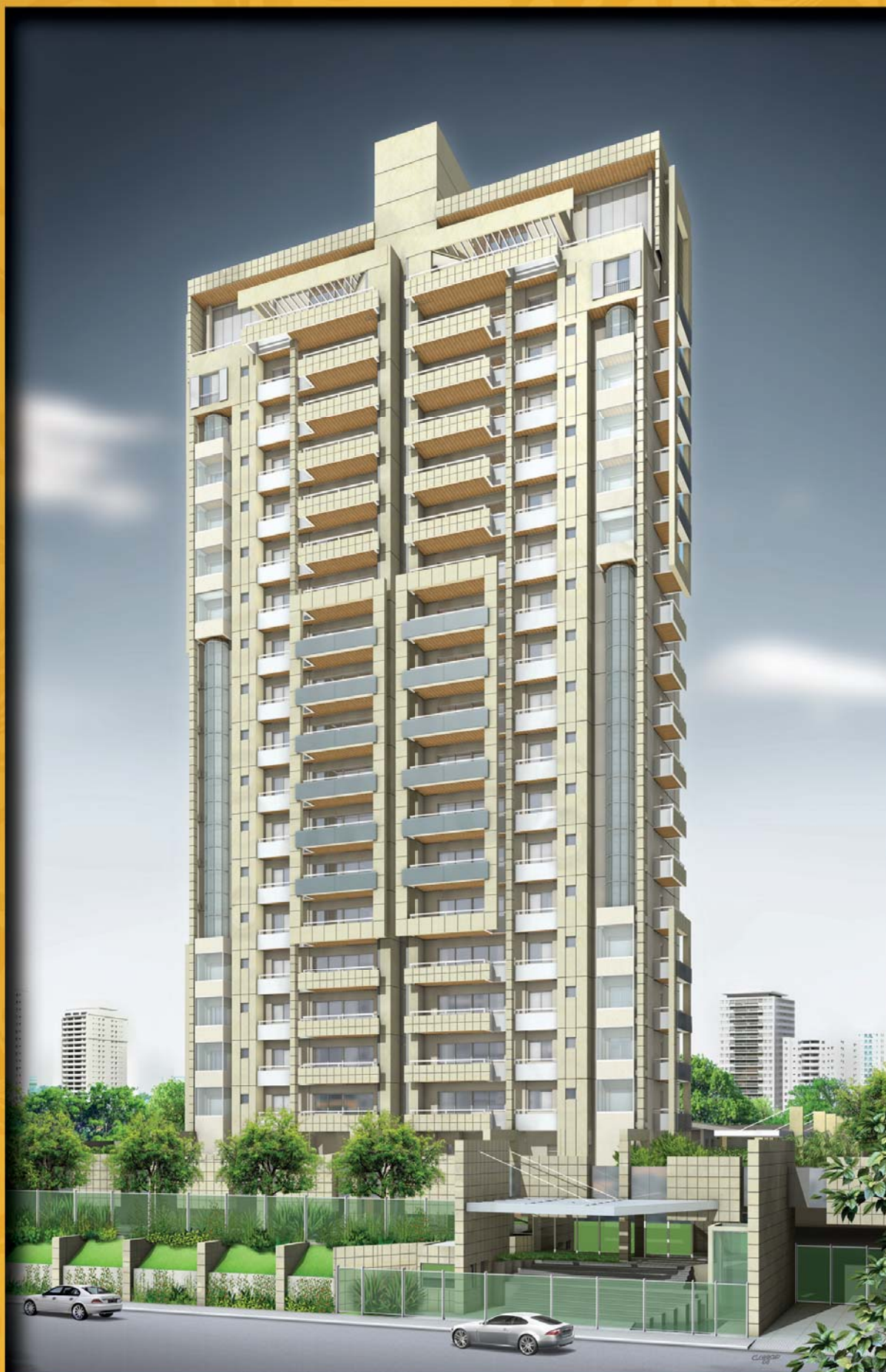




Bloco I: Picasso e Bloco III: Rodin | apartamentos tipo final 2

APRESENTAÇÃO

É com grande satisfação que a Irish faz a entrega do seu apartamento no Residencial Paris, cujo projeto foi desenvolvido buscando agregar valor patrimonial a conforto e acolhimento.

Este manual foi elaborado para familiarizá-lo com os equipamentos instalados e informá-lo dos cuidados de utilização e manutenção a serem seguidos.

Aqui estão contidas as informações necessárias sobre os procedimentos a serem observados em qualquer eventualidade, desde a mudança até os serviços de manutenção e reparos.

A total observância às providências que indicamos a seguir proporcionará permanente conforto, além de preservar seu patrimônio, garantindo a crescente valorização do imóvel.

O Residencial Paris é o resultado da experiência e conhecimento dos mais renomados profissionais, visando não só o atendimento às Normas Técnicas Brasileiras, mas também selecionar, entre as diversas opções do mercado, os materiais com melhor desempenho quanto à qualidade, conforto e padrão estético.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, esperando que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior.

Atenciosamente,

Irish

2011

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Localização dos ambientes	4
Escritórios técnicos	6
Fornecedores de materiais e serviços	7

GARANTIAS E RESPONSABILIDADES

Responsabilidade do proprietário.....	12
Responsabilidade e garantia da construtora	13
Solicitação de assistência técnica.....	19

PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS

Ligação às concessionárias de serviços públicos	22
Colocação de acessórios em paredes e pisos	22
Obras e serviços de adaptação do imóvel	23
Colocação e transporte de móveis.....	23

SISTEMAS INSTALADOS

Instalação hidráulica.....	26
Instalação elétrica.....	27
Instalação de gás.....	29
Telefone, interfone e tv	30
Churrasqueiras	30
Ar condicionado.....	30

MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO

Periodicidade das manutenções e perda de garantia.....	32
Estrutura.....	34
Paredes em alvenaria de blocos de cerâmicos	34
Pintura.....	35
Revestimento de azulejos e pisos cerâmicos.....	36
Revestimentos de porcelanato.....	37
Rejuntamentos	37
Vidros.....	38
Impermeabilização.....	38
Forro de gesso.....	39
Esquadrias de alumínio com pintura eletrostática.....	40
Esquadrias de madeira e ferragens.....	41
Louças e instalações sanitárias.....	42
Instalações elétricas.....	47

EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

Elevadores.....	52
Sistema de prevenção e combate a incêndio	53
Piscina climatizada	54
Informações úteis	54

MEMORIAL DESCRITIVO E ILUSTRAÇÕES

Memorial	56
Ilustrações.....	A



APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO DOS AMBIENTES

O empreendimento é composto por 3 torres, cada qual com circulação vertical feita por 1 elevador social e 1 elevador de serviço, que atendem o subsolo, o térreo e o 1º pavimento (comuns às 3 torres) e os pavimentos com acesso aos apartamentos.

Os pavimentos possuem os seguintes ambientes/utilização:

Pavimento Subsolo

- 137 Vagas demarcadas para estacionamento de 134 automóveis e 3 motos
- Reservatórios Inferiores e Sala de Bombas
- Reservatórios de Águas Pluviais
- WC e Vestiário Masculino
- WC e Vestiário Feminino
- Depósito de Lixo
- Depósito de Lixo Reciclável
- Centros de Medição
- Depósitos
- Salas de Pressurização das Escadas
- Sala de Telefonia
- Sala de Gerador
- Portaria com WC
- Copa de Funcionários
- Acesso de Serviço
- Halls de Elevadores (sociais e serviço)
- Entrada Principal
- Vagas para Visitantes

Pavimento Térreo

- Hall de Entrada Principal com WC e Jardins
- Halls de Elevadores (sociais e serviço)
- Praças com Jardins
- Depósito
- Sala do Zelador
- 136 vagas demarcadas para estacionamento de automóveis

1º Pavimento

- Halls de Elevadores (sociais e serviço) em cada Bloco
- Estar / Recepção em cada Bloco
- Salão de Festas Adulto com Cozinha e Sanitários
- Fitness Center com Sanitário, SPA, Saunas Úmida e Seca e Ducha
- Home Theater
- Salão de Jogos com Sanitário
- Lan House
- Espaço Gourmet com Cozinha e Sanitários
- Espaço Infantil / Brinquedoteca
- Salão de Festas Infantil com Cozinha e Sanitários
- Espaço Teen com Sanitário
- Quadras Poliesportivas

- Playground
- Piscina Infantil
- Piscina Adultos com Bar
- Churrasqueiras com Forno de Pizza e Chopeira
- Sanitários Externos
- Espelho d'Água
- Praças de Convívio com Jardins
- Pirâmide e Pergolados

Torres

bloco 1 - Pablo Picasso - 2 apartamentos tipo por pavimento (x17) + 2 coberturas duplex - total 36 apartamentos

bloco 2 - Claude Monet - 2 apartamentos tipo por pavimento (x16) + 2 coberturas duplex - total 34 apartamentos

bloco 3 - Auguste Rodin - 2 apartamentos tipo por pavimento (x17) + 2 coberturas duplex - total 36 apartamentos

Áticos

- Casa de Máquinas dos Elevadores
- Sala das Bombas de Incêndio
- Barriletes e caixas d'Água
- Casa de Máquinas das Churrasqueiras

ESCRITÓRIOS TÉCNICOS

A obra foi executada com base nos projetos dos seguintes escritórios:

Projeto de Arquitetura

José Tabith Arquitetos Associados
Av. Higienópolis 578 - sala 2 - São Paulo/SP
(11) 3822-0942 e 3822-0320

Projeto e Consultoria de Fundações

Azevedo e Marino Engenharia de Fundação S/C Ltda.
(11) 3031-3571 | Engº Necio Azevedo Junior | am@azevedoemarino.com.br

Projeto de Estrutura

Barão Engenharia SS Ltda.
Rua Nilo Peçanha 837 - Curitiba/PR
(41) 3338-7644 | gbengenharia@terra.com.br

Projeto de Instalações Elétricas e Hidráulicas

NV Engenharia
Rua 24 de Maio 104 - 6º andar - São Paulo/SP
(11) 3331-2001 | nv@nvengenharia.com.br

Projeto de Ar Condicionado e de Pressurização das Escadas

JMT Projetos - Ventilação, Exaustão e Ar Condicionado Ltda.
Rua São Fidelis 366 - São Paulo/SP
(11) 3768-9857 | Jarbas | jmt@jmtprojetos.com.br

FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

A seguir estão apresentados os principais fornecedores e fabricantes de materiais, componentes e serviços que participaram da construção do edifício.

Ar Condicionado - Instalações

Arequip Comércio e Instalações Ltda.

Tel: (11) 3312-0164

Guillermo | arequip@terra.com.br

Corrimãos e Guarda-Corpos de Ferro

Maxfer Indústria e Comércio de Esquadrias de Ferro Ltda.

Tel.: (11) 2957-9179

Amauri | maxferltida@ig.com.br

Cubas e Válvulas de Aço Inox

Tramontina Teec SA

Tel.: (11) 5061-8604, 9903-7898 e 7613-1757

Fabio | fabiolcarrara@hotmail.com

Deck e Bancos de Madeira

Mundial Pisos

Tel.: (11) 3966-7301

Fábio | fabio@mundialpisos.com.br

Elevadores

Elevadores Atlas Schindler SA

Tel.: (11) 4993-8900, 9243-3711 e 2020-5284

Marcia, Luiz e Kelly | marcia.filippini@br.schindler.com

Esquadrias de Alumínio

YKK do Brasil

Tel: (11) 3066-1141

Ferragens - Dobradiças

Pagé Ferragens

Tel.: (21) 2187-2544

contato@ferragenspage.com.br

Ferragens - Fechaduras

Metalúrgica Arouca Ltda.

Tel.: (11) 2714.5800 e 0800.101.611

contato@arouca.com.br

Forros de Gesso

Placo do Brasil Ltda.

Tel: (11) 3186-8933

Maristela

Forros de Madeira

Marcenaria Pantanal Ltda.

Tel.: (11) 9977-0932

Nivaldo | contab-qi@uol.com.br

Instalações Elétricas e Hidráulicas

Triangulo Construtora Ltda.

Tel.: (11) 5031-7833

Isidoro | trianconst@uol.com.br

Louças Sanitárias

Roca Brasil Ltda

Tel.: (11) 3378.4000

Luz de Emergência

Haroluz Comercial Elétrica Ltda.

Tel.: (11) 4234-100

Estevam | haroluz@haroluz.com.br

Mármore e Granitos

Falumar Comércio de Pedras Ltda

Tel.: (11) 4072-1926

Marcia e Vicente | falumar@terra.com.br

Metais

Metalúrgica Meber Ltda.

Tel.: (54) 3455-3333

Keli

Pastilhas da Fachada e Piscinas

Jatobá SA

Tel.: (19) 3826-7600 e 3826-7617

Patricia | patriciacarvalho@jatoba.com.br

Pintura

- Masterclan Comércio de Tintas Ltda.

Cláudia | masterclan@uol.com.br

- Ronaldo Tarraga de Paula

Tel.: (11) 6228-5800 | ronaldo_tarraga@yahoo.com.br

Pisos e Revestimentos

Cecrisa Revestimentos Cerâmicos

Tel.: (11) 2573-5050

Ruy | rfcengenharia@uol.com.br

Portas Corta Fogo

DM2 Metalúrgica Indústria e Comércio Ltda.

Tel.: (11) 3784-5754 e 7831-1919

Wagner Deniz | vendas.sp@dm2.com.br

Portas de Madeira

3N Comércio e Representações Ltda.

Tel.: (11) 4061-7070

Rose | rosevendas@3nmadeiras.com.br

Proteção e Combate a Incêndio - Bomba de Incêndio

Grupo Garcia

Tel.: (13) 3228-2929

grupogarcia.com.br

Proteção e Combate a Incêndio - equipamentos

- Protege Indústria e Comércio

Tel.: (11) 2090-4220 | protege@protege.com.br

- MP Equipamentos de Combate a Incêndio

Tel.: (11) 2093-3788 | Ivone

Textura

Ibratin Industria e Comercio Ltda

Tel.: (11) 2455-5953 e 2304-8953

Valter Costa | sv@svrepresentacoes.com

Tintas

Basf SA

Tel.: 0800-117558

sac.suvinil@basf.com

Sifões e Flexíveis

Pingo d'Água Hidráulica e Sanitária Ltda.

Tel.: (11) 2965-1755

Mateuzzi

Vidros

- Cris Bras Distribuidora de Vidros e Cristais Ltda.

Tel.: (11) 3927-9494 e 4229-9517 | Fernando | sspvidros@terra.com.br

- Vitrais Ma-ge Ltda.

Tel.: (11) 2903-5600 | Simone | simone@vitraisimage.com.br



GARANTIAS E RESPONSABILIDADES



RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

A responsabilidade de cada proprietário em relação ao imóvel inicia-se no momento da vistoria realizada para o recebimento das chaves, instante em que assume algumas responsabilidades relacionadas à manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade.

Para manter tais condições em um nível satisfatório, este Manual traz uma série de recomendações para o adequado uso do imóvel.

O Termo de Recebimento formaliza a entrega da unidade. A partir desse recebimento o proprietário passa a se responsabilizar pela manutenção e conservação de seu apartamento e, solidariamente, pela conservação das áreas comuns.

Neste momento, o proprietário recebe o Manual do Proprietário.

A conservação das partes comuns do edifício também faz parte das responsabilidades dos usuários. O regulamento interno do condomínio discrimina as atividades necessárias para essa manutenção, assim como as orientações para rateio de seus custos.

Além disso, é muito importante a participação individual de cada usuário na conservação e uso adequado, não danificando qualquer parte das áreas comuns ou equipamentos coletivos.

As normas estabelecidas no regulamento e o Regimento Interno do Condomínio devem ser cumpridas por todos os ocupantes ou usuários eventuais do edifício, independentemente de serem ou não proprietários de unidade.

Faz parte, ainda, das obrigações de cada um dos usuários do edifício a aplicação e o fomento das regras de boa vizinhança.

O PROPRIETÁRIO PERANTE O CONDOMÍNIO

Com relação ao condomínio, o proprietário, locatário e seus contratados, são obrigados a ter conhecimento e cumprir a Convenção e os Regimentos Internos da edificação, devendo tal obrigação constar expressamente dos contratos de locação, sob todos os aspectos.

No que tange à utilização da edificação, o inquilino responde solidariamente com o proprietário pelos prejuízos que causar ao condomínio.

IMPORTANTE

Não efetue, em nenhuma hipótese, alterações que impliquem em demolição total ou parcial dos elementos estruturais da edificação ou das instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas sem prévia consulta aos projetos e profissionais habilitados para tal.

RESPONSABILIDADE E GARANTIA DA CONSTRUTORA

A **CGS** é responsável pelo imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

A **CGS** não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado. Da mesma forma, a Construtora não se responsabiliza pelos danos causados pelo prolongado desuso e pelo desgaste natural dos materiais.

A **CGS** é uma empresa montadora de componentes da indústria de construção civil, sub-empregando os serviços de mão de obra e montagem em geral. A garantia da qualidade dos serviços, também é de responsabilidade de todas as empresas subcontratadas e montadoras.

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados em sua unidade será a mesma dada pelo fabricante.

Seu imóvel foi construído de acordo com as normas para construção civil, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, observando-se as disposições do projeto aprovado pela PMSA, e as determinações preceituadas pela própria Prefeitura, Semasa, Eletropaulo, Comgás, Telefônica e demais concessionárias que, por circunstâncias de lei, devem ser acatadas.

Foram levadas em consideração as obrigações constantes da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e da Lei 8.078, de 11 de Setembro de 1990, que cria o Código de Defesa do Consumidor.

A seguir estão apresentadas as responsabilidades da construtora segundo a Norma Brasileira NBR 5671:

- Fornecer ao adquirente o Manual de Uso e Conservação (Manual do Proprietário) do empreendimento e prestar as informações necessárias nos casos omissos ou duvidosos.
- Corrigir os defeitos visíveis verificados pelo adquirente, no ato de vistoria do empreendimento.
- Responder pelos defeitos de construção pelo prazo legal.
- Responder durante cinco anos, a contar da entrega do empreendimento, pelos defeitos estruturais que ameacem ou provoquem a sua ruína.
- No caso de defeitos ocultos (redibição), chamar à auditoria os demais intervenientes para que assumam as responsabilidades, de acordo com sua participação no empreendimento.

As páginas seguintes apresentam tabela extraída do “Manual do Proprietário” elaborado pelo Sinduscon/Secovi, na qual estão indicadas as responsabilidades e prazos para cada sistema.

DO FABRICANTE	NO ATO DA ENTREGA	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS	SISTEMAS
							INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
							Colunas de água fria, água quente e tubos de esgoto
■							Mau desempenho
			■				Problemas com as instalações
					■		Danos causados pela movimentação ou acomod. da estrutura
							Coletores
■							Mau desempenho
			■				Problemas com as instalações
							Ramais
■							Mau desempenho
			■				Problemas com as instalações embutidas e vedação
							Louças, caixa de descarga e lavatórios
■							Mau desempenho
	■						Quebrados, trincados, riscados, manchados e entupidos
			■				Problemas com as instalações
							Metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas, registros e ralos
		■					Mau desempenho
	■						Quebrados, trincados, riscados, manchados e entupidos
			■				Problemas com as vedações
							INSTALAÇÕES DE GÁS
■							Mau desempenho
			■				Problemas com as instalações
							IMPERMEABILIZAÇÃO
					■		Problemas que comprometam a solidez e o desempenho técnico
							ESQUADRIA DE MADEIRA
	■						Lascados, trincados, riscados ou manchados
			■				Problemas com as instalações
							ESQUADRIA DE FERRO
	■						Amassadas, riscadas ou manchadas
			■				Má fixação, oxidação ou mau desempenho do material
							ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
							Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas
			■				Problemas com as instalações ou desempenho dos materiais
							Perfis, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
	■						Amassados, riscados ou manchados
					■		Problemas com a integridade dos materiais
							Partes móveis
			■				Problemas de vedação e funcionamento
							REVESTIMENTO DE PAREDE, PISO E TETO
							Paredes internas
			■				Fissuras (percepção a uma distância superior a 1 m)
							Paredes externas e fachadas
				■			Infiltração dec. mau desempenho (fissuras q. possam gerar infiltração)

DO FABRICANTE	NO ATO DA ENTREGA	6 MESES	1 ANO	2 ANOS	3 ANOS	5 ANOS	SISTEMAS
							REVESTIMENTO DE PAREDE, PISO E TETO
							Argamassa e gesso liso
							Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
							Azulejo, cerâmica e pastilha
							Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com ton. diferente
							Falhas no caimento ou nivelamento inadequado de pisos
							Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso
							Pedras naturais - mármore, granito e outros
							Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento
							Falhas no caimento ou nivelamento inadequado de pisos
							Soltos ou desgaste excessivo que não por mau uso
							Rejuntamento
							Falhas ou manchas
							Falhas na aderência
							Pisos de madeira - tacos, assoalhos e decks
							Lascados, trincados, riscados, manchados ou mal fixados
							Empenamento, trincas na madeira e destacamento
							Piso cimentado, piso acabado de concreto e contrapiso
							Superfícies irregulares
							Falhas no caimento ou nivelamento inadequado
							Destacamento
							FORROS
							Gesso
							Quebrados, trincados ou manchados
							Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação
							Madeira
							Lascados ou mal fixados
							Empenamento, trincas na madeira e empenamento
							PINTURA
							Sujeira ou mal acabados
							Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor
							VIDROS
							Quebrados, trincados ou riscados
							Má fixação
							JARDINS
							Vegetação
							PLAYGROUND
							Desempenho dos equipamentos
							PISCINA
							Revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente
							Desempenho dos equipamentos
							Revest. soltos, gretados ou desgaste excessivo, não por mau uso
							SOLIDEZ E SEGURANÇA DE EDIFICAÇÃO
							Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estrutura de fundações, contenções e arrimos) e em vedações que comprometam a solidez e segurança da edificação.

Disposições Gerais

- A Construtora e/ou Incorporadora se obriga a fornecer, a todos os adquirentes das unidades autônomas, o Manual do Proprietário e, ao Síndico, o Manual das Áreas Comuns.
- A Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.
- A Construtora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.
- O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 - Manutenção da Edificação.
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes.
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Construtora a execução dos serviços.

Variações de construção admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção:

- Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ele passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT.
- Diferenças de textura e cor entre peças de granito, mármore e pedras, por serem materiais naturais, e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da Construtora.

Deveres do consumidor

A Construtora tem a obrigação de entregar o imóvel sem vícios de construção e, na sua ocorrência, corrigi-los. O comprador, usuário do imóvel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

Referências

As informações aqui prestadas visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica.

Para maiores esclarecimentos, consulte o Código Civil Brasileiro, o Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal 8.078/90 e o Condomínio e Incorporação - Lei Federal 4.591/64.

SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para solicitar Assistência Técnica na ocorrência de eventuais defeitos nos sistemas que compõe sua unidade habitacional (estrutura, alvenaria, impermeabilização, pisos, azulejos, instalações elétricas, hidráulicas e gás, esquadrias metálicas, madeira, ferragens, etc.), dentro dos prazos de vigência de garantia, o proprietário deverá entrar em contato com a Central de Relacionamento da Construtora.

CGS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Rua Fadlo Haidar 115 | Itaim
04545.050 | São Paulo | SP
Tel: (11) 3045.6800
assistenciatecnica@cgsengenharia.com.br

Dessa forma, pode-se garantir a agilidade e eficácia no atendimento, lembrando que defeitos de fabricação e de funcionamento de equipamentos instalados (ex.: torneiras, fechaduras, etc.) deverão ser reclamados diretamente com os fornecedores dos mesmos.

No recebimento do seu pedido, caso não procedente, será dado, imediatamente, um posicionamento em relação ao mesmo. Se procedente, será agendada uma vistoria em sua unidade, momento em que será importante a sua presença ou de outra pessoa, devidamente credenciada e autorizada pelo proprietário, que possa apontar os eventuais problemas e esclarecer dúvidas.”

No ato da visita, comprovada a existência do defeito e definidos os reparos a serem executados, será feita uma programação para a execução do serviço.

Se, ao contrário, na visita for constatado que o defeito tenha sido causado pelo uso inadequado ou inexistência de manutenção preventiva, será cobrada uma taxa de visita técnica e será registrada a perda da garantia, ficando o reparo e custo a cargo do proprietário.

A Construtora executará os serviços necessários em horário comercial e de acordo com o Regulamento Interno do Condomínio. A ordem de execução será de acordo com a sequência de encaminhamento das solicitações, exceto em caso de extrema urgência, desde que atestada pela Construtora.

Terminados os reparos, o representante da Construtora solicitará o recebimento formal dos serviços, por meio do seu “aceite” na própria solicitação ou em impresso apropriado.



PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS



LIGAÇÃO ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Energia elétrica



Para solicitar ligação, basta entrar em contato com o atendimento telefônico da Eletropaulo, pelo nº 0800.7272120, ou através do 'site' www.eletropaulo.com.br, informando nome completo, CPF do usuário e endereço completo do imóvel (Rua Siqueira Campos, 87/107, Casa Branca, Santo André- SP, acrescido do nº do apartamento).

No ato da solicitação, informar que deverá ser instalado “medidor centralizado”

Lembramos que a Eletropaulo executa a ligação da energia de 2ª a 6ª feira das 8 às 17 horas.

Telefone



Para solicitar transferência, aquisição ou reparos de telefones, ligue para a Telefônica pelo **103.15** (Central de Atendimento) ou entre no site www.telefonica.net.br.

Gás



A Comgás abastece de gás o edifício com entrada e medição únicas. O Condomínio, se julgar oportuno, deverá instalar medidores individuais de consumo em infraestrutura pré-existente. O endereço eletrônico da concessionária é www.comgas.com.br

Água



Existe infraestrutura prevista para a individualização da medição de água das unidades autônomas. A decisão de fazê-lo ficará a cargo do Condomínio.

COLOCAÇÃO DE ACESSÓRIOS EM PAREDES E PISOS

Para a fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas e outros) que necessitem furação em paredes ou pisos de seu apartamento, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Na fixação de objetos nas paredes, verificar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, pilares ou vigas (mais difíceis de serem perfurados) conforme detalhes na seção “Memorial Descritivo e Ilustrações” deste manual.
- Para melhor fixação recomenda-se o uso de parafusos com buchas, por serem considerados ideais para paredes com alvenaria de blocos cerâmicos. Recomenda-se evitar o uso de pregos para que não danifiquem o acabamento.
- Ao executar armários embutidos sob as pias de banheiros e cozinhas, instruir os marceneiros contratados para não baterem ou retirarem os sifões e ligações flexíveis, evitando vazamento.

OBRAS E SERVIÇOS DE ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL

Antes de executar qualquer modificação, consulte os projetos e informações sobre os sistemas constantes neste Manual do Proprietário.

O proprietário somente poderá realizar obras complementares na sua unidade, como colocação de armários embutidos, alteração de revestimentos, abertura ou fechamento de vãos, etc., após o recebimento das chaves, quando assume total responsabilidade sobre o seu imóvel. Porém, é necessário adotar os seguintes cuidados:

- Comunicar formalmente ao administrador ou síndico e planejar a retirada de entulho (que deve estar ensacado) do apartamento, para não incomodar os demais condôminos.
- Não efetuar, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição total ou parcial de elementos estruturais da edificação ou das instalações principais (hidráulica, elétrica ou gás).
- Evitar perfuração da parede próximo ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos.
- Evitar furar os pisos dos banheiros, bem como as paredes até 20cm de altura, para não causar danos na impermeabilização.

COLOCAÇÃO E TRANSPORTE DE MÓVEIS

A data e horário da mudança devem ser comunicados ao Síndico ou à administradora.

Para a decoração do seu apartamento observe os seguintes aspectos:

- As dimensões dos móveis e/ou equipamentos devem ser compatíveis com as dimensões dos ambientes, do elevador de serviço e com o vão da porta de acesso ao apartamento (0,78mx2,10m).
- Medidas de precisão devem ser tiradas “in loco” para eliminar pequenas margens de erro em relação à planta.
- Não encoste o fundo do armário nas paredes para evitar umidade proveniente da condensação. É sempre aconselhável a colocação de um isolante como, por exemplo, chapa de isopor entre o fundo do armário e a parede.

Lembramos que eventuais danos causados em decorrência da mudança e adaptação do imóvel são de inteira responsabilidade do proprietário.



SISTEMAS INSTALADOS



INSTALAÇÃO HIDRÁULICA

Os equipamentos hidráulicos da sua unidade foram projetados e executados para funcionar durante longos anos. Entretanto, algumas partes podem, eventualmente, apresentar problemas sem aviso prévio. Assim, é importante conhecer as instalações hidráulicas do apartamento para saber tomar as providências adequadas num caso de emergência.

A água que abastece o imóvel é acumulada em reservatórios inferiores e superiores, cuja capacidade foi dimensionada em função do consumo estimado de pessoas/dia.

O edifício é guarnecido de redes de água fria, quente, águas pluviais, gás e esgoto. Esta sem dúvida é uma das partes do apartamento que requer os maiores cuidados de preservação e manutenção. Leia com atenção as recomendações para sua conservação, informando sobre isso as demais pessoas da família ou residentes no imóvel.

A distribuição de água dentro do apartamento é feita com tubulações em PVC para água fria e PPR para água quente. As figuras da seção “Memorial Descritivo e Ilustrações” deste manual indicam as paredes por onde passam as tubulações de água no seu apartamento.

Rede de Água Quente

A água quente a ser utilizada nos banheiros e cozinha, será fornecida por aquecedor de passagem de 30 litros/min e 45.000 Kcal/h (exceto coberturas que é de 52 l/min e 68.802 Kcal/h), a ser adquirido e instalado pelo usuário.

As figuras da seção “Memorial Descritivo e Ilustrações” deste manual indicam o posicionamento dos pontos de água fria, água quente e gás para a correta instalação do aquecedor, bem como orientações dos locais permitidos para furação das paredes para fixação de seu aparelho. Siga corretamente essas orientações para evitar a perfuração de uma tubulação de água ou gás.



Rede de Água Fria - (abastecimento)

O fornecimento de água do edifício é feito pela Semasa.

Após passar pelo medidor de consumo do Edifício, a água chega ao reservatório inferior no subsolo, onde um conjunto de eletrobombas faz o recalque para o reservatório superior. O recalque é feito automaticamente à medida que o reservatório superior atinja o nível mínimo para acionar o sistema.

As figuras da seção “Memorial Descritivo e Ilustrações” deste manual indicam as paredes por onde passam as tubulações de água no seu apartamento. Verifique-as no caso de furação ou manutenção hidráulica. Não se esqueça de verificar sempre os dois lados de cada parede.

Redes de Esgotos e Ventilações

Os esgotos têm origem nos vasos sanitários, pias, chuveiros, lavatórios, ralos, etc. Os ramais que recebem as águas ou detritos destes aparelhos são conectados a uma prumada principal coletora. As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos do edifício, levando-as por gravidade até os desvios no subsolo, de onde seguem para a rede coletora pública.

As ventilações das redes de esgoto servem para manter as pressões nas tubulações iguais a pressão atmosférica, para que desta maneira não ocorram contrafluxos ou deterioração nas tubulações. A rede é composta por prumadas e elementos de conexão às peças principais das prumadas de esgoto.

- Na limpeza dos ralos, a retirada da sujeira deve ser feita manualmente utilizando luva de borracha.
- Jamais utilize cabo de vassoura ou qualquer outro objeto que possa empurrar a sujeira ou causar prejuízo na instalação.
- Nunca use arames, produtos ácidos, produtos cáusticos, acetona concentrada ou substâncias em altas temperaturas.

Importante - As tubulações de água e esgoto foram dimensionadas para a utilização residencial, conforme as normas vigentes. Portanto, não utilize duchas com vazão superior a 12 litros/min.

Espuma

É oportuno alertar para as consequências do uso excessivo e indiscriminado de sabão em pó, detergentes e outros produtos semelhantes, durante o uso do tanque, da máquina de lavar roupas e para limpeza das varandas. Tal prática acarreta descarga de grande quantidade de espuma nas prumadas de esgoto, espuma essa que, por ser leve e pouco densa, não é carregada imediatamente para os coletores, ocasionando o retorno da mesma prumada acima.

Essa é a razão do refluxo de espuma pelas áreas de serviço, pelas válvulas de cozinha, tanques ou ralos das varandas, ocasionalmente verificado em prédios de apartamentos, por vezes até em andares altos. Para minimizar o problema, sugerimos que sejam usadas quantidades razoáveis de sabão e detergentes, de preferência aquelas recomendadas pelos fabricantes.

INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Os principais componentes da instalação elétrica de seu apartamento são:

Quadro de Distribuição • Onde se encontram o disjuntor geral e os vários disjuntores que protegem os circuitos individuais do apartamento. No lado interno do quadro de distribuição existe a indicação de todos os circuitos e suas respectivas especificações. Estes quadros foram construídos dentro das normas de segurança, não podendo ter seus disjuntores trocados por outros de capacidade diferente.



Disjuntor Residual (DR*) • É um dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege tanto contra choque quanto contra uma pequena fuga de corrente. O dispositivo funciona da seguinte forma: se você colocar um secador de cabelos na tomada e o aparelho estiver com uma pequena fuga de corrente,

Cuidados com Energia Elétrica

No tratamento da instalação de energia elétrica, deve-se tomar alguns cuidados básicos descritos a seguir:

- Não troque os disjuntores por outros de amperagem diferente, pois tal atitude pode provocar danos na instalação.
- Não manuseie aparelhos elétricos quando houver contato com água, pois podem ocorrer acidentes fatais.
- Ao lidar com eletricidade, procure usar calçado com sola de borracha inteira (tênis, por exemplo) pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola do chão, evitando choques.
- Nunca segure dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo ocasiona passagem de corrente, o que pode levar até a uma parada cardíaca. Quando lidar com Instalação Elétrica, isole sempre o fio que acabou de mexer antes de desencapar o outro.
- Os equipamentos em 220V devem ter resistência blindada e ser instalados por pessoas capacitadas, que devem sempre fazer o aterramento dos mesmos para evitar fugas de corrente e desarmamento do DR.
- Não confunda o fio terra com o fio neutro para simular uma ligação de 127V onde deveria ser 220V. Isso pode causar curto-circuito em toda a instalação.
- A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada.
- Evite o uso de “benjamim” (dispositivos com que se ligam aparelhos a uma só tomada) para não sobrecarregar a instalação.



INSTALAÇÃO DE GÁS

O apartamento já dispõe de toda a infraestrutura para ligação imediata de fogão, e aquecedor de água. O gás consumido é do tipo Natural, fornecido pela Comgás.

Existe infraestrutura para instalação de medidor individual de gás na área de serviço, instalação esta que poderá ser providenciada pelo proprietário, após o recebimento da unidade, diretamente com a Concessionária ou com empresa a ser contratada pelo Condomínio, após aprovação, em Assembléia, de cobrança individualizada de gás.

As ventilações permanentes existentes nunca devem ser obstruídas, pois são exigências da Concessionária.

É importante que o usuário observe as faixas de proteção das tubulações embutidas nos pisos e paredes, indicada na seção “Memorial Descritivo e Ilustrações” deste manual.

TELEFONE, INTERFONE E TV

Os cabos da rede da Concessionária de Telefonia têm acesso a um quadro próprio (DG), localizado em compartimento adequado no subsolo, de onde o caminho segue por um duto vertical que acessa todos os pavimentos. Nos halls de serviço existem caixas de distribuição que derivam para os apartamentos, onde são conectados a caixas apropriadas.

A rede de interfone permite que se façam ligações internas no condomínio, interligando portaria, apartamentos e áreas comuns. Informe-se na administração do condomínio os ramais a serem utilizados.

Existe infraestrutura para recebimento de sinal de TV a cabo com entrada pelo subsolo e caixas de passagem interligadas de onde sobem as prumadas. Cabe ao condômino a contratação desse serviço. Os edifícios não possuem antena coletiva, somente a infraestrutura para instalação por conta do condomínio.

CHURRASQUEIRAS

Na varanda principal do apartamento existe uma churrasqueira a carvão e uma saída para um sistema de exaustão central acionado pela administração do Condomínio, onde o proprietário deve instalar uma coifa própria, com sistema de fechamento tipo dumper.

Sempre que for utilizar a churrasqueira, o condômino deve informar a Portaria antes de iniciar a queima, para que o sistema de exaustão seja acionado.

Ao terminar o uso, é também importante comunicar a portaria para desligar o equipamento. O dumper deve ser mantido fechado, abrindo apenas quando a churrasqueira for utilizada.

AR CONDICIONADO

De acordo com o projeto, as unidades possuem previsão para instalação de sistema de ar condicionado. Este sistema é composto de unidades condensadoras externas, a serem instaladas nos terraços, e 4 unidades evaporadoras internas.

Foi executada a infraestrutura (drenos, rede frigorígena e instalações elétricas). A rede frigorígena para as suítes e sala foi executada com alumínio flexível 5/8" e 3/8" e cabeamento 5x2,5mm²

A infraestrutura para instalação das unidades evaporadoras estão localizadas em caixas embutidas nas alvenarias, com fechamento em placa de PVC que deverá ser removida para instalação do equipamento. Para localização dessas caixas e outras especificações, consulte os desenhos no capítulo "Memorial Descritivo e Ilustrações" deste manual.



MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO



PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES E PERDA DE GARANTIA

Os materiais empregados na construção são de primeira linha e adquiridos de fornecedores tradicionais no mercado. A mão-de-obra empregada seguiu normas estipuladas em contrato de forma a se preservar a qualidade de execução. Os materiais estruturais, concreto e ferragem, foram todos submetidos a ensaios tecnológicos e atenderam às normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Perda de Garantia

As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

- Se, mesmo durante o prazo de vigência da garantia (vide tabela) não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não.
- Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida.
- Se for executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário.
- Se houver danos por mau uso ou desrespeito aos limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura.
- Se o Proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora às dependências de sua unidade, para proceder a vistoria técnica.
- Se, na vistoria técnica, forem identificadas irregularidades e as providências necessárias sugeridas não forem tomadas pelo Proprietário ou Condomínio.

Obs. Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

Atenção A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela Construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas. Na tabela do capítulo de garantias estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

Manutenção preventiva

Compete ao usuário utilizar de forma correta e com manutenção preventiva em sua unidade, e ao Condomínio nas partes comuns, para que haja menor desgaste de materiais e peças, evitando-se a danificação e o envelhecimento precoce das instalações do edifício.

Nesse sentido, segue uma relação de manutenções previstas e suas periodicidades, as quais devem ser realizadas pelo usuário, bem como algumas recomendações básicas de procedimentos.

Atenção A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

Prazos e procedimentos recomendados

Esquadrias de alumínio

limpeza geral esquadria (zona urbana ou rural) 1 vez ao ano
limpeza geral esquadria (zona marítima ou industrial) cada 3 meses
reapertar parafusos aparentes dos fechos 1 vez ao ano
regulagem do freio 1 vez ao ano

Impermeabilização

inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias cada 6 meses

Paredes e Fachadas

repintar áreas internas (privativas e comuns) cada 3 anos
repintar áreas externas cada 3 anos

Rejuntas

inspecionar e completar o rejuntamento (em azulejos, cerâmicas, pedras) cada 6 meses
revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro cada 6 meses

Instalações Hidráulicas, Louças e Metais

verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pia cada 6 meses
trocar os vedantes das torneiras, mist. do lavatório e registros de pressão 1 vez ao ano
limpar os aeradores (bicos removíveis) cada 6 meses
limpar e verificar a regulagem do mecanismo de descarga cada 6 meses
verificar gaxeta, anéis e estanqueidade dos registros de gaveta e de esfera cada 3 anos
verificar anéis dos registros de pressão e torneira do lavatório 1 vez ao ano
verificar os componentes do mecanismo da caixa acoplada cada 3 anos

Instalação Elétrica

quadro de distribuição dos circuitos
reapertar todas as conexões 1 vez ao ano
desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico cada 1 mês
tomadas, interruptores e pontos de luz
reapertar conex. e verif. contatos elétr. substituindo peças desgastadas cada 2 anos

É recomendada a contratação de empresa especializada para realizar a manutenção preventiva.

ESTRUTURA

A estrutura da edificação é composta por um sistema reticulado, na qual foi utilizado concreto armado. No sistema reticulado, a transferência de todas as cargas atuantes para as fundações é feita através de elementos lineares denominados lajes, vigas e pilares.

Numa edificação construída em concreto armado não é possível a retirada total ou parcial dos elementos lineares (pilar, viga e laje). Para qualquer reforma que implique em aumento de carga na estrutura, deverão ser consultados o autor do projeto estrutural, a Construtora e o Condomínio.

Todo o peso da estrutura é descarregado no solo. O terreno é composto por várias camadas de materiais, como areia, materiais sedimentares, etc.

Logo após o carregamento do Edifício e da execução das fundações, o solo adjacente começa a receber as cargas. Porém, é comum que as camadas mais profundas, principalmente as que estão nas regiões inferiores, continuem em processo de acomodação durante algum tempo após o término da construção do Edifício.

Como esse processo de acomodação não ocorre por igual em toda a área da edificação, é comum o aparecimento de pequenas fissuras nas lajes (principalmente na periferia) e nas alvenarias (geralmente nas alvenarias externas e cantos das unidades). Tais fissuras não indicam problemas sérios, sendo apenas resultado da acomodação natural do terreno.

PAREDES EM ALVENARIA DE BLOCOS CERÂMICOS

As alvenarias constituem-se simplesmente em elementos de vedação ou fechamento, não possuindo características estruturais. As mesmas foram executadas em blocos cerâmicos de espessuras variadas, assentados com argamassa e revestidos com gesso ou reboco e azulejos ou porcelanato. Estes materiais permitem um bom isolamento termoacústico, e são resistentes mecanicamente para a fixação de quadros ou elementos decorativos.

Nas alvenarias de vedação, os materiais empregados necessitam acompanhar a movimentação estrutural, bem como resistir a fatores externos e internos tais como alterações de temperatura e umidade relativa do ar. Como foram empregados materiais e peças com diferentes coeficientes de dilatação, poderão ocorrer pequenas fissuras, que não representam maiores problemas patológicos. As fissuras mais frequentes encontram-se justamente nos locais de encontro entre as alvenarias e a laje, ou junto às aberturas de janelas e portas, ou até mesmo nas quinas entre as paredes (vide observação no item anterior).

As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais e aceitáveis, devendo ser tratadas pelo condomínio/proprietário, quando do processo de manutenção preventiva da edificação, assim como as fissuras só perceptíveis a uma distância inferior a 1 metro.

Importante

Antes de perfurar paredes para a colocação de quadros, armários, prateleiras ou outros objetos, consulte o detalhamento e esquemas existentes na seção “Memorial Descritivo e Ilustrações” deste manual. Procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água ou pilares e vigas. É preferível usar furadeira e buchas com parafusos, evitando-se pregos e martelo, que têm grande capacidade de penetração, porém podem danificar o acabamento da parede.

Não efetue reformas que envolvam demolição ou construção de paredes, abertura ou fechamento de vãos, sem a prévia consulta ao autor do projeto estrutural, a Construtora e Administração do Condomínio.

PINTURA

Para a conservação da pintura devem ser tomados os seguintes cuidados básicos:

- Não esfregue as paredes.
- Retire manchas com pano branco umedecido com água e sabão neutro.
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas.
- Não use produtos ácidos ou à base de amoníaco para a limpeza de portas pintadas. Use pano branco com água e sabão neutro.
- Mantenha as janelas dos banheiros abertas para evitar ou retardar o aparecimento de manchas de bolor no teto de gesso, devido ao vapor de água quente, e faça uso do exaustor sempre que utilizar o banheiro
- Manter o imóvel sempre ventilado para evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro).
- Com o tempo, a pintura escurece um pouco e fica naturalmente “queimada”. Nunca faça, portanto, retoques em pontos isolados, e pinte quando necessário, toda a parede ou cômodo.
- Para que seu apartamento mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral periódica.
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachada, muros etc.) devem ser pintadas a cada 3 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. E é imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura.
- A repintura dos tetos e paredes dos terraços ou pinturas nas áreas externas devem ser comunicadas ao síndico, tendo em vista o aspecto do edifício como um todo.



REVESTIMENTOS E PEÇAS DE MÁRMORES E GRANITOS

- Remover com vassoura de pelos macios as partículas sólidas sobre pisos e com pano macio sobre pias e bancadas.
- Aplicar pano umedecido com água para promover a limpeza e remoção das partículas menores que não foram removidas na operação acima. No banheiro deve-se utilizar solução de água com detergente especial com pH neutro. Seca-se em seguida com pano seco e macio. Não é recomendável a lavagem dos pisos, pois pode ocasionar problemas, tais como a eflorescência decorrente da reação do material de limpeza com os elementos construtivos existentes abaixo da pedra.
- Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar retirá-lo a revelia, procurar sempre um especialista antes de quaisquer procedimentos, pois alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos, tornam-se manchas permanentes impossíveis de serem removidas.
- Proteger pés de vasos e cadeiras com feltros ou materiais que evitem riscos ou manchas (por exemplo, ferrugem em pés de vasos metálicos).
- Utilizar, sempre que possível, capachos ou tapetes nômades nas portas de entrada.
- Sempre que necessário, procurar utilizar produtos de limpeza ou conservação específicos, projetados para mármore e granitos. Buscar sempre ter a orientação correta de utilização.
- A utilização de ceras não é recomendável, pois podem alterar as características estéticas e/ou físicas da pedra. No entanto, quando houver necessidade, principalmente em áreas de elevado tráfego de pessoas, onde o desgaste é iminente, poder-se-á utilizar ceras especiais, próprias para mármore e granitos.
- É necessário salientar que geralmente a aplicação de ceras torna o piso escorregadio, podendo causar acidentes. Existem produtos que até melhoram o coeficiente de atrito e são específicos para serem aplicados em pedras polidas.

Recomendações para tampos

- Nunca suba ou se apóie nos tampos e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.

REVESTIMENTO DE AZULEJOS E PISOS CERÂMICOS

- Para perfeita conservação dos azulejos e cerâmicas, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações.
- Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das

peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim.

- Limpe as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de água e sabão neutro, porém tome cuidado com as tomadas e interruptores.
- **Importante** - Nunca use materiais abrasivos, lã de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido pode causar danos irreparáveis nas placas cerâmicas.
- Nunca use produtos com ácido fluorídrico (tipo: limpa pedra), em qualquer que seja a concentração. Estes produtos causarão danos irreparáveis a suas placas cerâmicas.
- Use sempre proteção para as mãos e para os olhos (luvas de borrachas e óculos de proteção).

Perda da garantia

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos.
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

REVESTIMENTOS DE PORCELANATO

- Nunca utilizar ácidos para a limpeza do Porcelanato, pois estes ácidos podem atacar e prejudicar o brilho do produto.
- Em locais mais suscetíveis à sujeira, recomenda-se limpeza periódica com detergentes mais fortes (sem a presença de ácidos).
- Para remoção de manchas eventuais, são recomendados produtos específicos para cada tipo de mancha, conforme as orientações do fabricante do porcelanato.

REJUNTAMENTOS

- O material utilizado para o rejuntamento foi aplicado dentro das especificações técnicas contidas na embalagem do produto e de acordo com as normas técnicas.
- Não esfregue o rejunte com escovas, palhas de aço ou ferramentas pontiagudas, pois desta forma você estará removendo o material aplicado e acarretará em posterior dano.
- Semestralmente deve ser feita a revisão do rejuntamento, principalmente na área do box do chuveiro.
- Inspecionar e completar o rejuntamento convencional (em azulejos, cerâmicas, pedras) a cada 6 meses. Isto é importante para evitar o surgimento de manchas de carbonatação (surgimento de manchas esbranquiçadas nas juntas).
- As perfurações, quando necessárias, devem ser feitas nos rejuntamentos.



VIDROS

Havendo necessidade de troca de vidros, um vidraceiro experiente poderá executar o reparo sem grandes dificuldades, observando sempre a espessura e tipo de vidro.

Manutenção

- A limpeza de vidros deve ser feita periodicamente utilizando-se água limpa e os produtos normais de mercado, desde que os mesmos não sejam alcalinos e não contenham substâncias abrasivas ou corrosivas. Após a limpeza, devem ser sempre enxaguados com água limpa.
- Quando os vidros apresentarem manchas ou marcas de gordura, cola, etc, recomenda-se a utilização de solventes comuns, do tipo álcool, sendo que, após o uso desses solventes, recomenda-se enxaguar cuidadosamente com água limpa.
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio.
- Os vidros possuem espessuras compatíveis com a resistência necessária para seu uso natural. Evite qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nas esquadrias que os suportam.
- O usuário deve seguir as normas do Condomínio para limpeza dos vidros e comunicar quando for necessária a troca, pois existe perigo de queda de partes na retirada.

IMPERMEABILIZAÇÃO

Impermeabilizações são proteções da edificação contra a penetração indesejável de água sob o revestimento do piso, protegendo os ambientes e a estrutura de concreto da edificação.

Os pisos da área de serviço, dos terraços e dos banheiros são impermeabilizados. A limpeza, porém, não deve ser feita por meio de lavagem, uma vez que as portas, batentes e guarnições são de madeira e a umidade ocasiona o rápido apodrecimento dos mesmos. Os demais compartimentos não são impermeabilizados, portanto recomenda-se que a limpeza destes ambientes também não seja feita por meio de lavagem do piso.

Para garantir a vida útil da impermeabilização deve-se cuidar para que, sob nenhuma hipótese, os pisos impermeabilizados, bem como a região da parede até aproximadamente 20cm acima do piso, sejam perfuradas, seja para fixação de batedores de portas ou para boxes de banho. Prefira os batedores presos às paredes ou fixados com cola.

Fique Atento

Se aparecerem manchas de umidade no teto de seu apartamento, antes de formalizar qualquer reclamação, peça ao proprietário da unidade superior que verifique os rejuntamentos dos pisos, ralos e peças sanitárias.

Manutenção

- Evite usar ácidos, soda cáustica ou detergentes na limpeza dos pisos e azulejos que, pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas.
- Não esfregar vassouras de piaçava ou nylon, porque também podem danificar o rejuntamento.
- Não fincar, cravar ou fixar peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados.
- Inspecionar semestralmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água.
- Caso haja danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes dos aplicados originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema.
- No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema.

Não executar a limpeza de pisos e paredes cerâmicos com água em abundância, sob o risco de causar infiltrações e/ou danos aos batentes e guarnições. Faça a limpeza regularmente apenas com pano úmido e sabão neutro ou produtos específicos para este fim. Este procedimento garantirá a conservação da cerâmica e a perfeita utilização do imóvel.

Perda da garantia

- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas.

FORRO DE GESSO

- Para evitar que se quebrem, não provocar qualquer tipo de impacto direto sobre os mesmos. Do mesmo modo, deve ser evitada a colocação de ganchos ou suportes para pendurar vasos ou outros tipos de objetos. Pela sua espessura, os forros não possuem resistência suficiente para suportar esse tipo de peso.
- Sugerimos que, antes de fixar pendentes no forro, consultem o departamento técnico da empresa instaladora do forro.
- Os forros de gesso são pintados com látex e são sensíveis à água, podendo ocorrer manchas no teto devido à condensação de água. Nestes casos, recomenda-se uma nova pintura, a cada 12 meses aproximadamente.
- Cabe salientar que estes forros são chamados de “falsos”, ou seja, rebaixados, para a passagem de tubulações entre o forro e a estrutura de concreto.
- Cuidado com água no gesso. Além de fungos e bolor, o gesso exposto constantemente à água se deteriora.

Perda da garantia

- Quebras ou trincas por impacto.
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor.
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO COM PINTURA ELETROSTÁTICA

As esquadrias metálicas foram fabricadas com perfis de alumínio de várias dimensões e bitolas, com acabamento em pintura eletrostática.

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários; não empenam nem apresentam defeitos de superfície ou diferenças de espessura, atendendo às exigências estéticas do projeto. Foram montados de modo a conferir estabilidade e estanqueidade a cada tipo de esquadria, impedindo a infiltração de água.

Não permita que pessoas não capacitadas tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá causar estragos maiores e a consequente perda da garantia.

Manutenção

- Em zona urbana a limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, no mínimo a cada seis meses.
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira que, com o passar do tempo, vão se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce.
- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente.
- Não usar, em hipótese alguma, fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo.
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos, pois sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco.
- Não utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido em uma solução de água e detergente neutro a 5%.
- Não utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado de petróleo, pois, além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão

como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio.



- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração;
- Não remover as borrachas ou massas de vedação.
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro a 5% e, logo após, passe uma flanela seca.
- Todas as articulações e roldanas trabalham sobre uma camada de nylon autolubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição poderá haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação das esquadrias.
- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, auto-lubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries.
- Sempre que necessário, reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho.
- As janelas maxim-ar podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações.
- Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano.

Perda da garantia

- Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tais como: persianas, ar condicionado etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que com elas possam interferir.
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação ou no seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais.

ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS

Manutenção das portas e batentes

- Recomendamos não bater as portas pois, além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes.
- Para a limpeza das fechaduras e ferragens, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo, o que pode ocasionar a remoção do verniz, bem como manchas.

- Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de pó de grafite.
- Evite furar ou fixar objetos nas portas.
- Não molhar a parte inferior das guarnições, batentes e folhas das portas para evitar seu apodrecimento.
- Não executar a limpeza de pisos e paredes cerâmicos com água em abundância sob o risco de causar infiltrações e/ou danos aos batentes e guarnições.
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais.
- Para a limpeza de portas pintadas, use uma flanela seca ou, quando for necessária uma limpeza mais profunda, um pano branco com sabão neutro. Não esfregue apenas uma região da porta, mas limpe-a toda por igual. Feito isso, retire os restos de produto com um pano branco umedecido em água limpa. Não use produtos a base de amoníaco ou ácidos.



Manutenção das ferragens

- Deve-se proceder a limpeza das ferragens apenas com pano úmido, pois qualquer produto químico poderá acarretar prejuízo no acabamento.
- Não utilize esponja de aço ou similares.
- Não utilize maçanetas como apoio ou cabide.

Perda da garantia

- Umidade no pé de batentes e guarnições por lavagem de piso.
- Alteração das ferragens fornecidas quando da entrega da unidade.
- Instalação de molas (dobradiças/aéreas).
- Remoção da folha da porta, por quaisquer motivos.

LOUÇAS E INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas em anexo, para evitar perfurações e danos à rede hidráulica, bem como na impermeabilização, que na parede tem altura de 20 cm e dentro do box tem altura de 100 cm.

Importante - Quando da colocação do box nos banheiros do seu apartamento, metais sanitários de apoio (porta papel, toalheiros, saboneteiras), gabinetes das pias ou armários de cozinha, atentar para os desenhos e esquemas de cada parede hidráulica para que não sejam danificadas.

Importante - Caso note algum problema com a pressão ou vazão da água em sua unidade, solicite à administração do condomínio a verificação ou regulação das válvulas redutoras de pressão da rede de distribuição.

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo.
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha.
- Nunca suba ou se apoie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças.
- Não apertar em demasia as torneiras da sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna.
- Ao instalar filtros, torneiras, etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação, provocando vazamentos.
- Não permitir sobrecarga de louças sobre a bancada.
- Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios.
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar retorno da espuma da máquina de lavar.
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel.
- Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o “fecho hídrico” dos ralos sifonados e sifões, evitando, assim, o retorno do mau cheiro.
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante.
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox, com água e sabão neutro e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos.
- Não utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura.
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos,



fósforos, cabelos, etc.) deixando correr água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados, evitando o mau cheiro proveniente da rede de esgoto.

- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação.
- Substitua periodicamente vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos.
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente.
- Verifique a gaxeta, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos.
- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando, assim, a troca da base.
- Caso os tubos flexíveis (rabichos) que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os, tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.
- Periodicamente, verificar o fecho hídrico dos ralos sifonados através do perfeito encaixe do cotovelo de 90° existente. Caso esteja solto ou encaixado de forma a permitir a passagem dos gases, o ambiente será atingido pelo mau cheiro do esgoto.
- Jamais plugar os pontos de consumo de água (chuveiros, torneiras, etc.) abastecidos por misturadores. Caso isto ocorra, juntamente com a abertura simultânea dos registros de água fria e quente, poderá, dependendo da pressão, haver injeção de água quente nas tubulações de água fria e vice-versa. Isto acarretará, no primeiro caso, riscos à integridade das tubulações e, no segundo caso, perda da eficiência do sistema de aquecimento e a perda de garantia.
- No caso de reformas promovidas pelo proprietário com alteração das instalações hidráulicas para a instalação de duchas higiênicas com misturador, estas deverão conter, obrigatoriamente, dispositivo que impeça o retorno de água quente na tubulação de água fria e vice-versa, sob risco das consequências descritas no item anterior.



A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas.

Como desentupir a pia

Com o auxílio de luvas de borracha e um desentupidor, siga os seguintes passos:

- Encha a pia de água.
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima. Observe se ele está totalmente submerso.
- Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta; se a água não descer, tente com a mão desatarraxar o copo do sifão. Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não se esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, para que a água não caia no chão.

- Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, de baixo para cima. Algumas vezes, os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame.
- Recoloque o copo que você retirou do sifão. Não convém colocar produtos a base de soda cáustica dentro da tubulação de esgoto.
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

Como consertar a torneira que esteja vazando

- Retire a tampa/botão (quando houver) da cruzeta com a mão.
- Utilizando uma chave de fenda, desrosqueie o parafuso que prende a cruzeta.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie a porca que prende a canopla para poder ter acesso ao mecanismo de vedação.
- Com o auxílio de um alicate de bico, desrosqueie o mecanismo de vedação do corpo e o substitua por um novo.

Como regular a caixa de descarga acoplada da bacia sanitária

Regulagem:

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada.
- Com a ajuda de um alicate, rosqueie a bóia, deixando-a mais firme para que, quando a caixa estiver cheia, não permita que a água transborde pelo ladrão.

Substituição:

- Com cuidado, abra e retire a tampa da caixa acoplada.
- Desrosqueie a bóia.
- Leve-a a um depósito de material de construção para que sirva de modelo para a compra de uma nova.
- Com a nova bóia em mãos, encaixe-a e rosqueie-a exatamente no local de onde a antiga foi retirada.

Aço inox

- A limpeza deve ser feita com detergentes suaves e neutros em água morna, aplicados com um pano macio ou uma esponja de nylon. Depois, basta enxaguar com bastante água, preferencialmente morna, e secar com um pano macio. A secagem é importante para evitar o aparecimento de manchas na superfície do produto que, periodicamente, podem ser polidos com polidores para metais.
- Para preservar as características do aço inox, deve-se evitar o uso de ácidos e produtos químicos, tais como ácido muriático, removedores de tintas e similares que danificam a superfície do aço inox e, portanto, devem ser evitados. Saponáceos abrasivos não devem ser utilizados mesmo em casos extremos, pois podem prejudicar a superfície do aço inox.

Rede de gás

- Não faça qualquer alteração na tubulação de gás sem prévia consulta à Comgás - telefone 0800-110197.
- Faça a ligação de seu fogão com a Comgás ou com técnico especializado indicado pelo fabricante do seu fogão.
- **Atenção** - O gás é invisível, inflamável e de altíssimo grau de periculosidade, por isso ele é aditivado com cheiro característico para facilitar a percepção de vazamentos.
- Ao adquirir equipamentos a gás, como fogões, aquecedores, etc., certifique-se que sejam adequados ao tipo de gás utilizado no Condomínio (Gás Natural).
- Nunca teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforos, objetos que produzam faíscas, ou qualquer outro material inflamável. Nem mesmo acione os interruptores de luz. Feche todas as torneiras de gás, abra bem as portas e janelas e comunique-se imediatamente com o zelador do edifício ou com uma empresa especializada. Atualmente existem equipamentos domésticos no mercado especialmente fabricados para detectar possíveis vazamentos.
- A manutenção de aparelhos à gás deve ser confiada somente a pessoas habilitadas pela empresa concessionária.
- Não deixar ventilações e janelas completamente estanques à passagem do ar.

Banheira

Os proprietários que optaram pela instalação de banheira devem estar atentos para os seguintes cuidados:

- Para usar o dispositivo de hidromassagem (nunca obstrua os dispositivos de hidromassagem), a banheira deverá estar cheia de água para que o motor não queime, e somente após a banheira cheia, aperte o botão “Magic Touch”. Antes de esvaziá-la, desligue o motor, para assim não sofrer riscos de queimar o motor.
- É recomendado às pessoas com cabelos longos (com comprimento abaixo dos ombros) prendê-los à altura da nuca, para não aproximá-los do dispositivo de sucção, evitando-se assim que sejam succionados.
- Evitar adicionar produtos que causem excesso de espuma.
- Nunca colocar a bomba em funcionamento com a banheira vazia.
- Não se deve deixar a banheira sem funcionamento durante muito tempo, pois o motor da hidromassagem pode travar.
- Seguir sempre as instruções de uso preconizadas pelo fabricante

Perda da garantia

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.
- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras.
- Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando o acúmulo de resíduos nos mesmos.

- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada.
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários.
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica.
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A observação das recomendações a seguir garantirá a eficiência das instalações elétricas de seu apartamento.

- Não trocar os disjuntores por outros de amperagem diferente, pois tal atitude pode provocar danos na instalação.
- Não manusear aparelhos elétricos quando houver contato com água, pois podem ocorrer acidentes fatais.
- Ao lidar com eletricidade, procurar usar calçado com sola de borracha inteiriça (tênis, por exemplo), pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola do chão, evitando choques.
- Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio positivo e um negativo pode ocasionar passagem de corrente e uma possível parada cardíaca. Quando tiver que lidar com instalação elétrica, isolar sempre o fio que acabou de mexer antes de desencapar o outro.
- Os equipamentos em 220V devem ter resistência blindada e serem ligados por pessoas capacitadas, sempre aterrando os mesmos para evitar fugas de corrente e desarmamento do DR.
- A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada.
- Evitar o uso de benjamim para não sobrecarregar a instalação.
- Não confundir o fio terra com os fios fase para não simular uma ligação de 110V onde deveria ser 220V causando um curto-circuito em toda a instalação.
- Em caso de emergência ou incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição.
- Na instalação de armários próximos a tomadas e interruptores, certifique-se que o marceneiro recortou e reinstalou os mesmos no próprio corpo do armário, de forma correta e com perfeito isolamento dos fios.
- Nos ambientes onde há forro de gesso foram deixados fios soltos sobre os forros. Marcadas as locações exatas dos furos, os mesmos deverão ser feitos com serra copo. As luminárias deverão ter rabicho para encaixar no fio sobre o forro.

- A manutenção das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados).
- Permitir que somente profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque, etc.
- Na instalação das luminárias, as mesmas devem ser ligadas ao fio terra localizado em cada ponto de luz.
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano ligeiramente úmido.
- Rever estado de isolamento das emendas de fios.
- Reapertar, a cada dois anos, todas as conexões do Quadro de Distribuição.
- Testar, a cada seis meses, o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada. Caso isso não ocorra, trocar o DR.
- Reapertar anualmente todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz).
- Verificar o estado dos contatos elétricos, substituindo, quando necessário, as peças que apresentem desgaste (tomadas, interruptores, pontos de luz, etc.).

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas.

Parte da instalação não funciona

- Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo, religá-lo;
- Se, ao religá-lo, ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
 - o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro.
 - existe algum curto-circuito na instalação e será necessário reparo.

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência

- Verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que é sempre fonte de calor, e que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema.
- Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.
- Verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.

Superaquecimento no quadro de distribuição

- Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las.

- Verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal.

Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor, devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

Atenção - Nunca permitir que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico.

Perda da garantia

- Se for evidenciada a substituição de fios e cabos, especialmente com bitola menor;
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem.
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores.
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito.
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis.



EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS



ELEVADORES

Os elevadores possuem as seguintes características:

- Sociais piso 1,10x1,40m | altura 2,50m | 8 passageiros ou 600 Kg
- Serviço..... piso 1,10x1,40m | altura 2,50m | 8 passageiros ou 600 Kg

Os elevadores, que foram montados e fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de legislação específica da Prefeitura do Município de São Paulo, têm garantia de fábrica pelo período de doze meses a partir da entrega dos mesmos, efetivada no Contrato de Assistência formalizado com o fabricante. Tal garantia prevê a substituição de peças e equipamentos que apresentarem falhas de fabricação ou montagem, excluídas as ocorrências por abuso, uso inadequado e negligência.

Os elevadores estão equipados com:

- Dispositivo de alarme e luz de emergência na cabine, com alimentação automática de iluminação em caso de interrupção de fornecimento de energia.
- Sistema de intercomunicação por interfone.

Utilização

- Apertar o botão apenas uma vez.
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador.
- Não ultrapassar o número máximo de passageiros permitidos, que está indicada em uma placa no interior da cabine.
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores.
- Não reter o elevador em um andar.
- Não fumar no interior da cabine.
- Em caso de falta de energia ou parada repentina do elevador, solicitar auxílio externo através do interfone ou do alarme, sem tentar sair sozinho do elevador.
- Em caso de incêndio, jamais utilizar os elevadores.
- Caso o elevador pare entre pavimentos, jamais tente retirar passageiros da cabine do elevador, pois existe o risco de sérios acidentes.
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada.
- Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine.
- Colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças.
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar o zelador ou responsável.
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

As áreas comuns são atendidas por extintores, rede de hidrantes, portas corta-fogo e escada pressurizada.

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto, é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio para a qual é indicado e como utilizá-lo.

A tabela a seguir esclarece alguns pontos.

CLASSE DE INCÊNDIO	TIPO DE INCÊNDIO	EXTINTOR RECOMENDADO
A	Materiais sólidos, fibras têxteis, madeira, papel, etc.	Água Pressurizada
B	Líquidos inflamáveis e derivados de petróleo	Gás Carbônico, Pó Químico Seco
C	Material elétrico, motores transformadores, etc.	Gás Carbônico, Pó Químico Seco
D	Gases inflamáveis sob pressão	Pó Químico Seco

O tipo dos extintores e os locais de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo Corpo de Bombeiros.

Incêndios de maior intensidade podem ser combatidos com o uso dos hidrantes, posicionados nos halls de serviço, desde que não ocorram em líquidos inflamáveis e/ou equipamentos elétricos. As caixas de hidrantes possuem mangueiras que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga em caso de incêndio, sendo importante que se mantenham sempre fechadas para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode estar obstruído.

EM CASO DE INCÊNDIO

Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.) certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura.

Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193.

Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado, conforme descrito na tabela anterior.

Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente fechando as portas e janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais usuários.

Não utilize os elevadores.

Não tente salvar objetos - sua vida é mais importante.

PISCINA CLIMATIZADA

Possui sistema de climatização de água à gás fornecido em comodato pela Comgás, responsável pelas especificações e características técnicas dos climatizadores e por toda a instalação desse sistema.

INFORMAÇÕES ÚTEIS

Segurança pessoal e patrimonial

- No caso de interrupção no abastecimento de água aos apartamentos, mantenha as torneiras fechadas para que, ao restabelecer o sistema, não haja o risco de transbordamento de pias e lavatórios .
- Não utilize aparelho sanitário (bacias, caixa acoplada, lavatórios) como ponto de apoio, pois pode se quebrar e provocar um acidente.
- Não se pendure nas janelas para limpeza dos vidros; utilize utensílios com cabos alongados especiais para esse fim.
- No caso de ausência prolongada é aconselhável desligar a chave geral de energia elétrica no quadro de luz.
- Troque fechaduras em caso de mudança ou demissão de funcionários ou de extravio das chaves.

Empregados do Condomínio

As ordens aos empregados do condomínio devem ser dadas apenas pelo Síndico e/ou administradora. Se algum condômino tiver alguma restrição ou reclamação a fazer, deve ir diretamente ao Síndico. Jamais reclame de forma direta com o funcionário.

O funcionário do condomínio não é empregado particular durante a jornada de trabalho.

O lixo

O lixo deve ser depositado em local próprio e horários estabelecidos pelo regulamento interno do edifício, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados em pequenos pacotes, para posterior remoção. Jamais coloque-os na escadaria.



MEMORIAL DESCRITIVO E ILUSTRAÇÕES



MEMORIAL DESCRITIVO

PADRÃO

Revestimentos

Salas Corredor e Dormitórios

Parede.....Pintura látex cor branca sobre gesso liso
Piso.....Contrapiso regularizado para carpete de madeira
Teto Pintura látex cor branca sobre gesso liso

Cozinha e Área de Serviço

Parede.....opção 1 - Portinari Texture Risca WH 25x40cm
opção 2 - Portinari White Plain Lux 25x40cm
Piso.....opção 1 - Portinari Texture Risca WH 40x40cm
opção 2 - Portinari White Plain Matte 40x40cm
opção 3 - Portinari Pelle WH Bold 45x45cm
Teto Pintura látex cor branca sobre gesso liso

Lavabo

Piso e Rodapé opção 1 - Portinari Loft SGR Lap Ret 45x45cm
opção 2 - Portinari Domus Nat WH Bold 45x45cm
opção 3 - Portinari Pelle WH Bold 45x45cm
Paredes Pintura látex cor branca sobre gesso liso
Teto Pintura látex cor branca sobre forro de gesso

Terraços

Piso e Rodapé opção 1 - Portinari Omaha WH 45x45cm
opção 2 - Portinari Medano AR 45x45cm

Banheiros Suítes

Parede opção 1 - Portinari Havana Blanco Bold 30x60cm | Faixa Glass
Gray Bold 2x40cm
opção 2 - Portinari Havana Perla Bold 30x60cm | Faixa Glass
Beige Bold 2x40cm
opção 3 - Portinari Bianco Statuario Lux Bold 33x66cm
Piso..... opção 1 - Portinari White Plain Matte 40x40cm
opção 2 - Portinari Bianco Statuario Lux Bold 33x33cm
Teto Pintura látex cor branca sobre forro de gesso

Pedras

Cozinha Granito Branco Dallas - bancada e soleira de entrada
Terraço Churrasqueira.....Granito Branco Dallas - bancada
Lavabo e Banheiros..... Mármore Branco Intermediário - bancadas, baguetes e tentos
Sala..... Mármore Travertino Nacional Levigado - soleira entrada

Louças Incepa

Banheiros Suítes	Cuba de Embutir Oval Branca
	Bacia com caixa acoplada Thema Branca
Lavabo.....	Cuba de Apoio Redonda 350 Loft Branca
	Bacia com caixa acoplada Thema Branca
W.C. Serviço (opcional) ...	Lavatório de Canto 32,5x32,5cm
	Bacia com caixa acoplada Fiore Branca
Área de Serviço.....	Tanque 22litros com coluna Branco

Metais Meber

Cozinha	Monocomando Balcão Orion 700I C70 AA
Área de Serviço.....	Torneiras Linha Estrela C23
W.C. Serviço (opcional) ..	Torneira Lavatório Balcão Ômega I 193 C28
Terraço Churrasqueira ..	Torneira Bica Móvel Ômega I 174 C28
Lavabo.....	Torneira Balcão Minimal Classic I 203 C77 BA
Banheiros Suítes	Monocomando Lavatório Balcão Vega 2875 C70
	Acabamento Monocomando Chuveiro Vega C70
Geral	Acabamentos de Registro Ômega C28

Geral

Acab. elétricos.....	Pial, modelo Pialplus, cor branca
Esquadrias Alumínio.....	Pintura eletrostática branca
Ferragens.....	Internas e externa serviço - Arouca Quadra Z Zamac
	Externa social - fechadura biométrica D-Lock DL 1000
Portas.....	Madeira com pintura esmalte acrílico fosco branco

As páginas seguintes apresentam ilustrações com os seguintes conteúdos:

Arquitetura

Planta do apartamento com indicação dos pilares e as principais dimensões aproximadas) - para decoração é recomendável verificar as medidas no local.

Instalações elétricas

Planta de pontos elétricos (pontos de luz, interruptores e tomadas), pontos de telefone e de tv, quadro de cargas e quadro de luz.

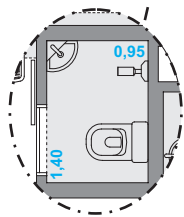
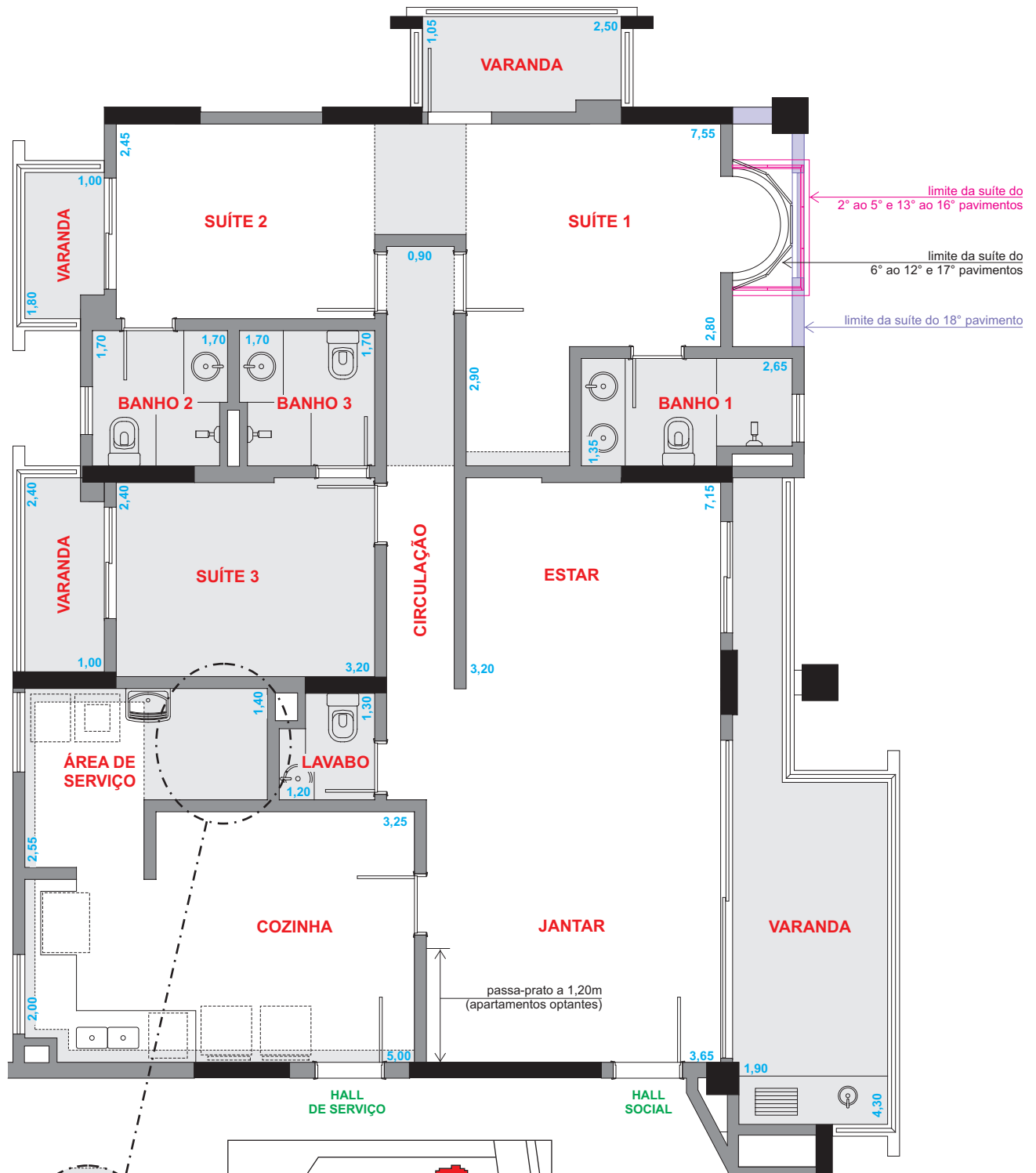
Instalações hidráulicas

Planta do apartamento com indicação das prumadas e caminhamentos horizontais.

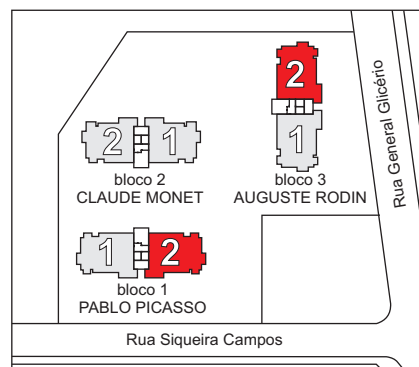
Planta e vista dos ambientes com instalações hidráulicas com indicação das faixas onde não é permitido perfurar.

BLOCOS I e III • Apartamento Tipo • Final 2

Arquitetura



W.C.
(apartamentos optantes)



- PILAR DE CONCRETO
- ALVENARIA
- FORRO OU SANCA

As medidas apresentadas estão em metros e são apenas orientativas. Para decoração, verificar as medidas no local.

Instalações Elétricas

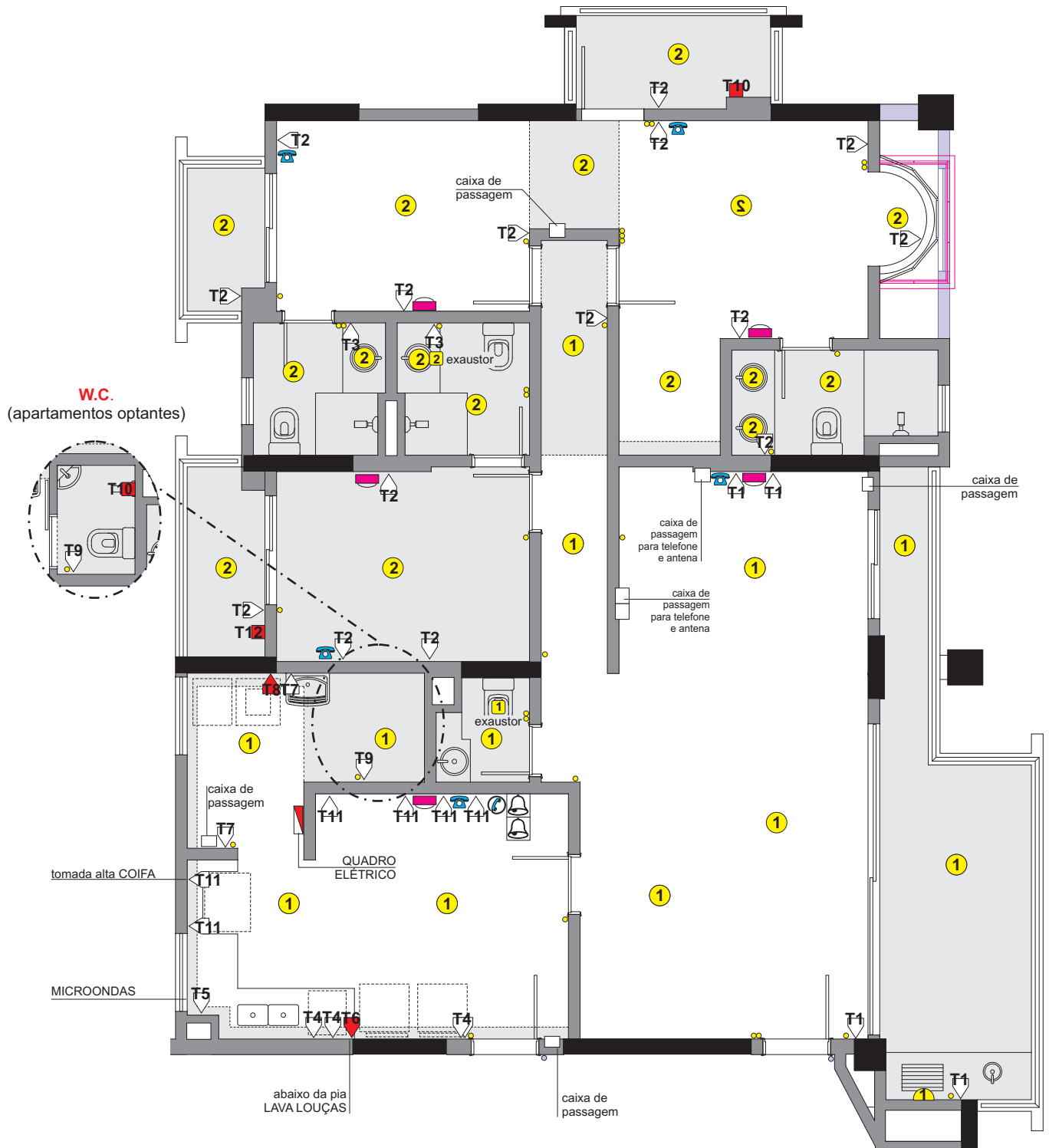
QUADRO DE LUZ

DG 63A 30mA		25A 30mA		40A 30mA							
1	2	T1	T2	T3	T4	T5	T7				
T9	T11	T6		T8		T10		T12	reserva	reserva	

QUADRO DE CARGAS

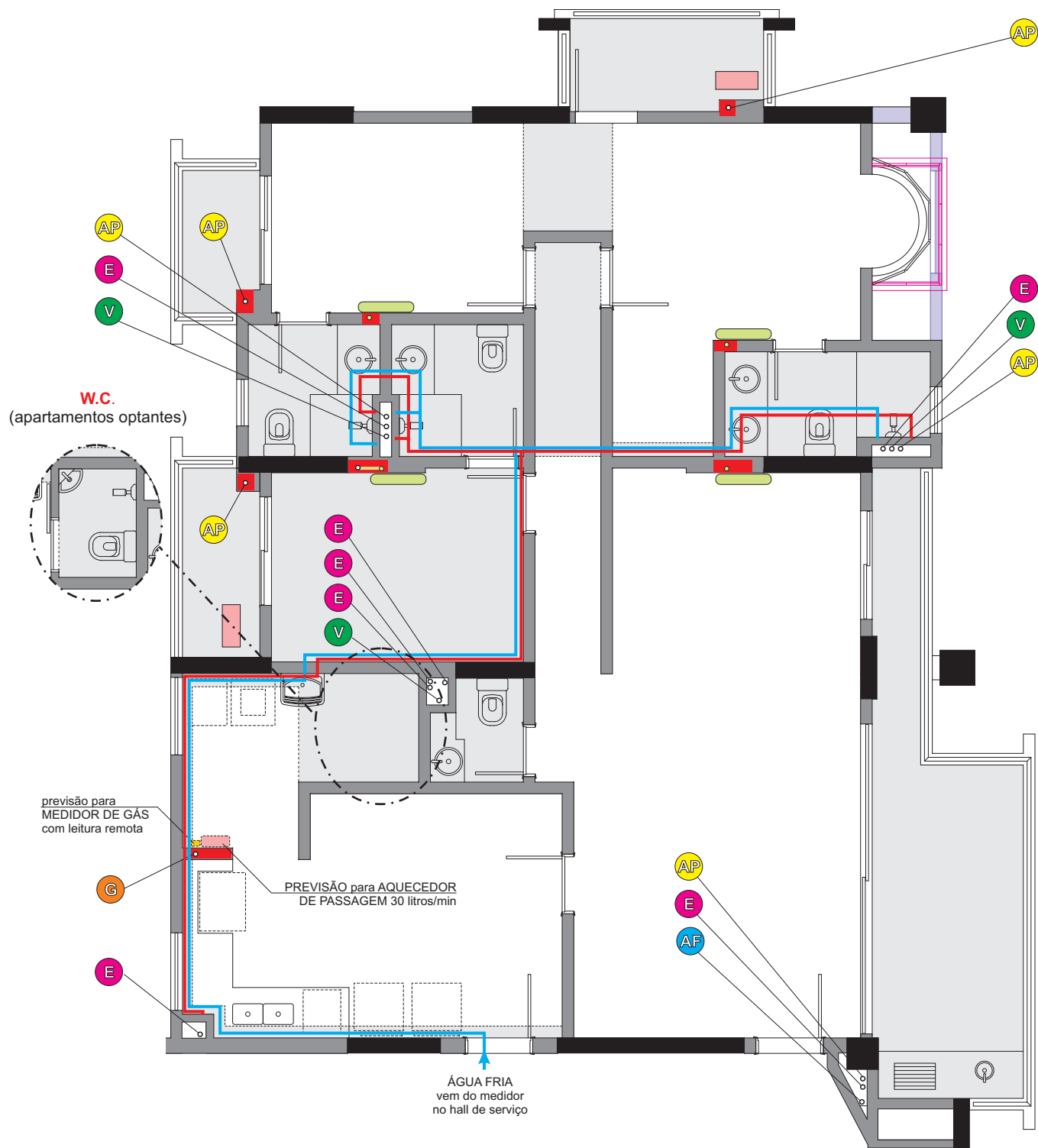
CIRC.	TENSÃO	DISJ.	POTÊNCIA	LOCAL
1	110 V	16 A	1.160 W	iluminação - salas, cozinha, varanda da sala, lavabo, W.C. e área de serviço
2	110 V	16 A	1.440 W	iluminação - suíte, banho 3, banho1, banho 2, varandas das suítes
T1	110 V	20 A	1.300 W	tomadas - salas e varanda da sala
T2	110 V	20 A	1.800 W	tomadas - suítes, banho 1 e varandas das suítes
T3	110 V	20 A	1.200 W	tomadas - banho e banho 2
T4	110 V	20 A	1.900 W	tomadas - cozinha
T5	110 V	20 A	1.500 W	tomada - forno de microondas
T6	220 V	20 A	2.000 W	tomada - máquina de lavar louças
T7	110 V	20 A	700 W	tomadas - área de serviço
T8	220 V	20 A	2.500 W	tomada - máquina de secar roupas
T9	110 V	20 A	600 W	tomada - W.C.
T10	220 V	40 A	4.400 W	ar condicionado - varanda da suíte 1
T11	110 V	20 A	1.800 W	tomadas - cozinha
T12	220 V	20 A	2.500 W	ar condicionado - varanda da suíte 3
RES.				

Instalações Elétricas



"5" NÚMERO DO CIRCUITO	● ILUMINAÇÃO DE TETO	◀ TOMADA 220 V
● INTERRUPTOR DE LUZ	◐ ARANDELA	■ PONTO 220 V
● TECLA DE CAMPAINHA	☎ INTERFONE	■ PONTO PARA TELEVISÃO
🔔 CIGARRA DE CAMPAINHA	◀ TOMADA 110 V	☎ PONTO PARA TELEFONE

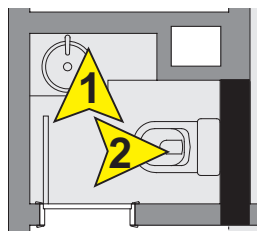
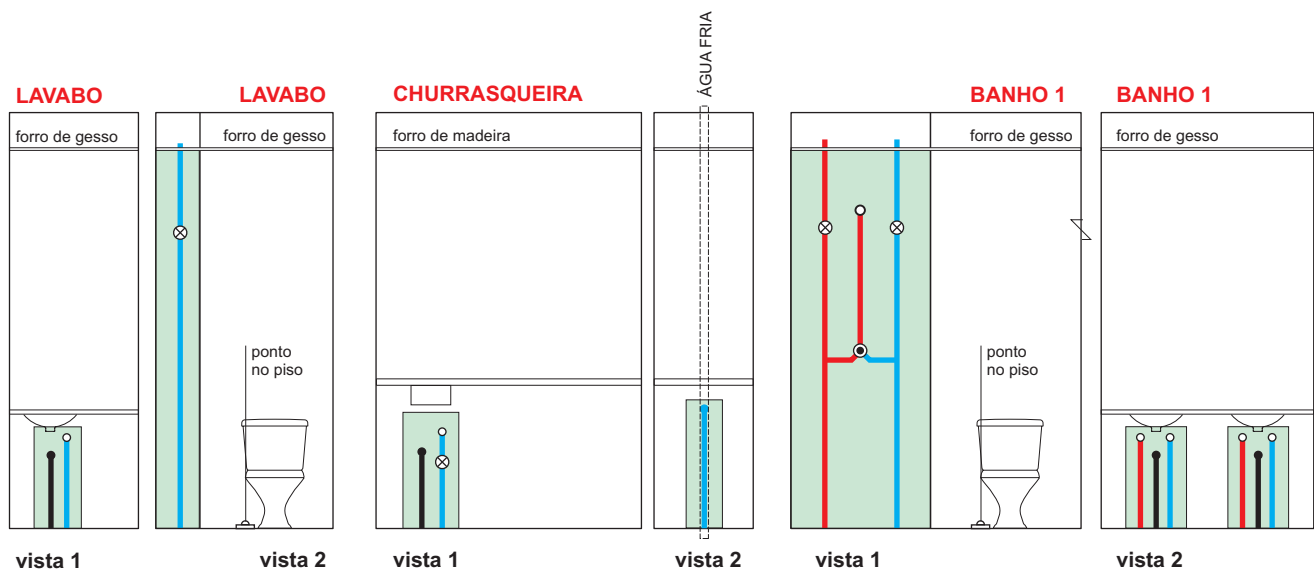
Instalações Hidráulicas



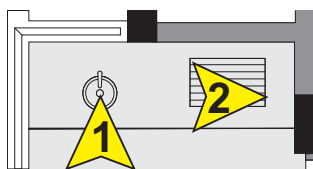
PREVISÃO - APARTAMENTOS OPTANTES	
	DRENO (tubulação)
	UE - EVAPORADORA
	UC - CONDENSADORA

TUBULAÇÃO	PRUMADAS
ÁGUA FRIA	ÁGUA PLUVIAL
ÁGUA QUENTE	ESGOTO
GÁS	VENTILAÇÃO
CUIDADO não fure na vertical - descida de tubulação ou prumada	GÁS

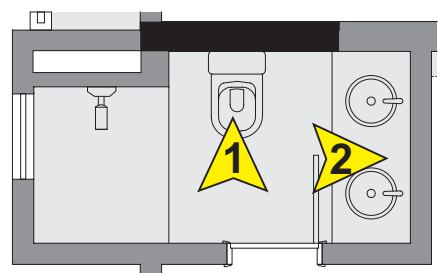
Instalações Hidráulicas



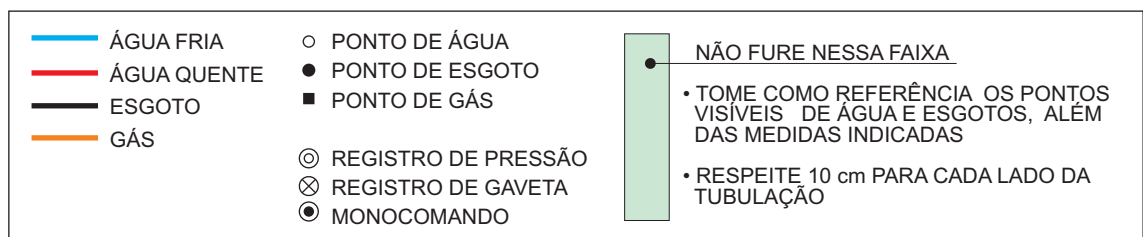
LAVABO



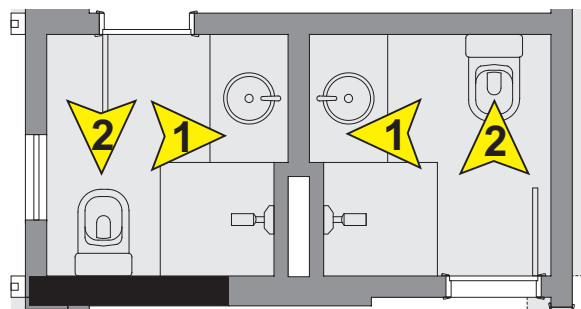
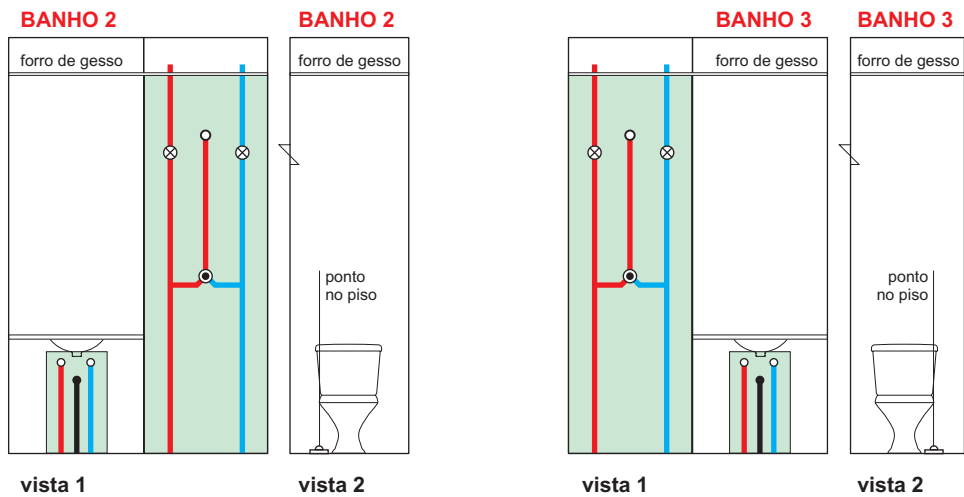
CHURRASQUEIRA



BANHO 1



Instalações Hidráulicas



BANHO 2

BANHO 3

— ÁGUA FRIA	○ PONTO DE ÁGUA	● NÃO FURE NESTA FAIXA • TOME COMO REFERÊNCIA OS PONTOS VISÍVEIS DE ÁGUA E ESGOTOS, ALÉM DAS MEDIDAS INDICADAS • RESPEITE 10 cm PARA CADA LADO DA TUBULAÇÃO
— ÁGUA QUENTE	● PONTO DE ESGOTO	
— ESGOTO	■ PONTO DE GÁS	
— GÁS	⊙ REGISTRO DE PRESSÃO	
	⊗ REGISTRO DE GAVETA	
	⊙ MONOCOMANDO	

Instalações Hidráulicas

